

Leegstand en verkrotting

LEEGSTAANDE EN VERWAARLOOSDE BEDRIJFSRUIMTES

Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen vormen vaak een smet op onze leefomgeving. Zij staan jarenlang te verkommeren en trekken zwerfvuil en vandalisme aan. Deze gebouwen nemen ruimte in die niet gebruikt wordt. Ondertussen blijven we aan de randen van de steden steeds nieuwe gronden bebouwen. Er zijn betere manieren om met onze schaarse Vlaamse ruimte om te gaan.

De Vlaamse Regering heeft enkele maatregelen genomen waarmee zij een bijdrage wil leveren aan het voorkomen van leegstand en verwaarlozing van dit soort bedrijfsgebouwen. Deze maatregelen spitsen zich toe op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten van minimaal 5 are. Door hun omvang zijn dit meestal belangrijke en herkenbare plekken, vooral in de stad.

Als deze bedrijfsruimten leeg komen te staan moet de eigenaar **een heffing** betalen. Dit geld gebruikt de overheid om projecten te ondersteunen die ongebruikte bedrijfsgronden een nieuwe toekomst geven.

Hier komt u te weten hoe een bedrijfsruimte terechtkomt in de inventaris, wanneer de heffing is verschuldigd en hoeveel die bedraagt, wat de mogelijkheden zijn tot schrapping en opschorting en het verkrijgen van een subsidie.

[Bekijk een brochure over de regelgeving \(WORD-formaat\).](#)¹

Relevante regelgeving

- Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten [in WORD-formaat](#)²
- Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997 [in WORD-formaat](#)³

LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij meer dan een jaar niet wordt bewoond of effectief gebruikt. Men baseert zich hierbij op indicaties, zoals:

- wanneer uit het bevolkingregister blijkt dat niemand er is gedomicilieerd
- langdurige periode waarin het goed te koop of te huur wordt aangeboden
- abnormaal laag verbruik van nutsvoorzieningen
- geen aansluiting op nutsvoorzieningen

Voor leegstand van een gebouw hanteert men de 50%-regel: wanneer gedurende meer dan één jaar minder dan 50% van de oppervlakte van een gebouw wordt gebruikt, wordt het gebouw als leegstaand beschouwd.

Door de inwerkingtreding van het decreet grond- en pandenbeleid is de gemeente vanaf 1 januari 2010 de inventarisbeheerder voor leegstaande woningen en gebouwen. De gemeenteraad heeft beslist om de leegstaande woningen en gebouwen die op de inventaris staan, niet te belasten.

WAT ZIJN DE GEVOLGEN VAN DE INVENTARISATIE?

Als u een geïnventariseerd pand verkoopt, moet u met twee zaken rekening houden:

- er geldt een **voorkooprecht** ten gunste van Sociale Huisvestingsmaatschappijen, de gemeente en eventueel het OCMW;

1. <http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/bedrijfsruimten/brochureWEB.doc>

- de notaris moet ten laatste op de dag van de overdracht **de koper op de hoogte stellen** van de inventarisatie. Ook moet de notaris, binnen de zeven dagen na het verlijden van de akte, de gemeente per aangetekend schrijven alle gegevens in verband met de verkoop laten weten (situering van het pand, naam en adres van de nieuwe eigenaar en datum van de akte).

HOE KAN EEN PAND WEER UIT DE INVENTARIS GESCHRAPT WORDEN?

- De eigenaar moet de inventarisbeheerder **zelf** om schrapping uit de inventaris vragen. Hiervoor moet hij (of een andere houder van een zakelijk recht op het pand) bewijzen dat de woning al zes maanden weer is bewoond, of het gebouw al zes maanden voor meer dan de helft van de oppervlakte wordt gebruikt.

[Reglement van de gemeente in bijlage](#) ⁴

VERWAARLOZING WONINGEN EN GEBOUWEN

Verwaarlozing wordt vastgesteld aan de hand van een technisch verslag van de buitenzijde van het pand, waarbij de uiterlijke gebreken of tekenen van zichtbaar verval aan gevel, dak en buitenschrijnwerk worden beoordeeld. Elk gebrek of teken van verval resulteert in een aantal strafpunten. Een gebouw of woning is verwaarloosd vanaf 18 punten.

HOE VERLOOPT DE PROCEDURE?

Alle houders van een zakelijk recht op het pand (dus niet alleen de eigenaar, maar ook de houders van een recht van opstal, vruchtgebruik of erfpacht) krijgen samen met het verslag een administratieve akte toegestuurd waarin de verwaarlozing wordt vastgesteld.

Binnen de vier maanden kunt u hiertegen per aangetekend schrijven een bezwaarschrift indienen bij de inventarisbeheerder. Het adres van de inventarisbeheerder vindt u terug in de administratieve akte. Na die vier maanden komt het pand automatisch op de inventaris terecht, tenzij het bezwaarschrift voor die datum werd ingewilligd. Belangrijk: als u ook persoonlijk wil gehoord worden, moet u dat uitdrukkelijk in het bezwaarschrift vermelden.

Binnen de drie maanden na de ontvangst van uw bezwaarschrift moet de inventarisbeheerder een uitspraak doen. Doet hij dat niet, dan wordt uw bezwaar automatisch ingewilligd en wordt de procedure stopgezet.

Als u geen bezwaar hebt ingediend, of uw bezwaar wordt verworpen, dan ontvangt u een registratieattest als formele bevestiging van de inventarisatie van het pand.

Hiertegen kunt u binnen de dertig dagen beroep aantekenen, per aangetekend schrijven aan de inventarisbeheerder. Die heeft dan zestig dagen om een uitspraak te doen. Doet hij dat niet, dan wordt uw beroep automatisch ingewilligd, en de inventarisatie van het pand ongedaan gemaakt.

WAT ZIJN DE GEVOLGEN VAN DE INVENTARISATIE?

Als een pand wordt geïnventariseerd, zullen de houders van het zakelijk recht **een heffing** moeten betalen. Eerst hebben ze wel voldoende tijd om aan de verwaarlozing een einde te maken. Zodra het pand drie jaar op de inventaris staat, moet er jaarlijks betaald worden tot het pand uit de inventaris geschrapt is.

Als u een geïnventariseerd pand verkoopt, moet u met twee zaken rekening houden:

- er geldt een **voorkooprecht** ten gunste van Sociale Huisvestingsmaatschappijen, de gemeente en eventueel het OCMW;

4. daisy:3179-www (Reglement leegstand)

- de notaris moet ten laatste op de dag van de overdracht **de koper op de hoogte stellen** van de inventarisatie; zoniet zal de verkoper toch de eerstvolgende heffing moeten betalen. Ook moet de notaris, binnen de zeven dagen na het verlijden van de akte, de Vlaamse administratie per aangetekend schrijven alle gegevens in verband met de verkoop laten weten (situering van het pand, naam en adres van de nieuwe eigenaar en datum van de akte).

HOEVEEL BEDRAAGT DE HEFFING?

Als basisbedrag gaat men uit van het geïndexeerd kadastraal inkomen, met een minimum van 990 euro. Voor verwaarloosde gebouwen wordt vanaf de eerste verjaardag van de inventarisatie een verhoogd bedrag aan heffing aangerekend. Reeds vanaf de eerste aanslag wordt het bedrag van de heffing met 2 vermenigvuldigd. Er dient dus minstens 1980 EUR per pand betaald te worden. In alle erop volgende jaren dat het gebouw of de woning nog op de inventaris staat, wordt het bedrag telkens verhoogd: in het tweede jaar wordt de heffing vermenigvuldigd met 3, in het derde jaar met 4 en in het vierde jaar met 5. Dit is meteen ook het maximumbedrag: in alle daarop volgende jaren wordt telkens het bedrag van het vierde aanslagbiljet aangerekend.

HOE KAN EEN PAND WEER UIT DE INVENTARIS GESCHRAPT WORDEN?

- De eigenaar moet de inventarisbeheerder **zelf** om schrapping uit de inventaris vragen. Hiervoor moet hij (of een andere houder van een zakelijk recht op het pand) bewijzen dat de woning al zes maanden weer is bewoond, of het gebouw al zes maanden voor meer dan de helft van de oppervlakte wordt gebruikt.
- Pas zodra het pand op geen enkele van de lijsten (ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, verwaarlozing) meer staat geïnventariseerd, is er geen heffing meer te betalen. Ook als het pand gesloopt wordt, vervalt natuurlijk de heffing, maar pas nadat de eigenaar heeft aangetoond dat het pand effectief is gesloopt.

VRIJSTELLING OF SCHORSING VAN HEFFING

In enkele gevallen kan de houder van het zakelijk recht (tijdelijk) vrijgesteld worden van de heffing of schorsing van betaling van de heffing krijgen. Let wel: in de periode van vrijstelling of schorsing blijft de woning wel geïnventariseerd!

Wanneer kan u een vrijstelling van heffing krijgen?

Als u een vrijstelling van heffing krijgt blijft uw woning geïnventariseerd, maar wordt u vrijgesteld van heffing. Dat betekent dat u voor de periode van vrijstelling geen heffing moet betalen.

In volgende situaties kent de inventarisbeheerder een vrijstelling van heffing toe:

- Als de woning binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan valt of als de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- Als uw woning beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht of als de woning is opgenomen op een ontwerp van lijst tot bescherming.
- Als de woning onbruikbaar is geworden door een ramp, dit is een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar. Er wordt een vrijstelling van twee jaar toegekend.
- Als het effectief gebruik van de woning onmogelijk is door een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of een gerechtelijke procedure.
- Als er een sociaal beheersrecht op uw woning ingesteld, waardoor ze als sociale huurwoning kan worden verhuurd.

- Als u een renovatiecontract van minstens negen jaar heeft afgesloten met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie.

Wanneer kan u een schorsing van heffing krijgen?

Als u een schorsing van heffing krijgt, blijft uw woning geïnventariseerd, maar wordt uw heffing onder bepaalde voorwaarden geschorst.

De nieuwe eigenaar van een woning krijgt een schorsing van de heffing van twee jaar als hij de woning gedurende die twee jaar niet verkoopt en ervoor zorgt:

- dat de woning binnen die periode geschrapt wordt uit de inventaris,
- of dat hij vóór het einde van de schorsingsperiode een andere vrijstelling of schorsing kreeg toegekend.

Deze schorsing vangt aan op de datum van de volledige overdracht van de woning.

De schorsing geldt evenwel niet als:

- de verkoper bloed- of aanverwant is (tot de derde graad) van de nieuwe eigenaar;
- de verkoper rechtstreekse of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap die de woning koopt.

De inventarisbeheerder kent eveneens een schorsing van vier jaar toe bij geplande renovatiewerken of een sloop gevolgd door nieuwbouw, als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de eigenaar heeft een geldige stedenbouwkundige vergunning betreffende de werken voorgelegd;
- de eigenaar heeft een schriftelijke bevestiging voorgelegd waaruit blijkt dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning volledig is bevonden (opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar);
- de eigenaar heeft een gedetailleerd renovatieschema voorgelegd waaruit blijkt dat hij de nodige werken zal uitvoeren. Het dossier bevat een schets van het gebouw met aanduiding van de geplande werken, een volledige opsomming en beschrijving van de werken, een raming van de kosten en foto's van de renoveren delen van de woning.

De geplande renovatiewerken moeten beëindigd zijn op het einde van de schorsingsperiode.

Opgelet: als u op het einde van de schorsingsperiode niet aan alle voorwaarden voldoet, zal u de geschorste heffingen alsnog moeten betalen.

Wat als u de woning zelf bewoont?

Als u de woning als hoofdverblijfplaats bewoont en geen andere woning in eigendom heeft, wordt u niet beschouwd als belastingplichtige.

ONBEWOONBAAR/ONGESCHIKT WONINGEN

Om na te gaan of een woning aan de geldende technische eisen en comfortvereisten voldoet wordt, na een inwendig onderzoek, een technisch verslag opgemaakt.

Van het gebouwgedeelte wordt de stabiliteit en de bouwfysica van dak, muren en draagvloeren beoordeeld. Voor het woongedeelte wordt gekeken naar:

1. comfortvereisten inzake elektriciteit, water en verwarming
2. veiligheids- en gezondheidsvereisten (trappen, overlopen, balustrades en verluchtingsmogelijkheid)
3. afwerking: eventuele sleet aan dekvloer, plafond, ramen en deuren
4. vocht: insijpeling, stijgvocht, condensatie, schimmel

In het technisch verslag worden strafpunten toegekend; vanaf 15 strafpunten wordt een woning ongeschikt bevonden. Als blijkt het verslag de woning door een aantal zware gebreken een aantoonbaar risico inhoudt voor de veiligheid of de gezondheid van haar bewoners, dan is zij onbewoonbaar.

Verdere informatie en de gevolgen, kan u terugvinden op de volgende site : [bouwen en wonen](http://www.bouwenenwonen.be)⁵.

Velden

Naam	Waarde
Thema	Wonen en bouwen / Huisvesting en premies
Dienst	Dienst ruimtelijke ordening, stedenbouw en mobiliteit
Doelgroep	Inwoners

5. http://www.bouwenenwonen.be/front.cgi?s_id=1233&lang=nl&id=1147